

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 77 e.o, Woudenberg

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 77 e.o. heeft gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen, van 8 april tot en met 19 mei 2015. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 77 e.o. zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Zienswijze	Antwoord
1	<p>a. Reclamant geeft aan blij te zijn met de herontwikkeling, de herontwikkeling brengt o.a. meer zonlicht en ruimtelijk zicht met zich mee. Ook de nieuwbouw zal het aanzicht ten goede komen.</p> <p>b. de projecttekening van 30 juli 2014 liet zien dat het tot nu toe verleende recht van overpad van 1,5 meter aan de tuin van reclamant en de buurman zou worden toegevoegd. Daarachter zou een nieuw pad worden aangelegd voor de toegang naar de tuinen. De projecttekening van 31 maart 2015 laat echter wat anders zien:</p> <ul style="list-style-type: none">- het nieuwbouwhuis achter de tuinen is verbreed waardoor het pad is komen te vervallen;- het toegezegde aantal meter wordt niet bij de tuin gevoegd, er dient nog steeds recht van overpad aan de burens verleend te worden;- op het moment dat er geen pad achterlangs aanwezig is wordt de toegang voor hulpdiensten om tussen de nieuwe en de bestaande woningen te komen onmogelijk. <p>Verzocht wordt de situatie zoals opgenomen op de projecttekening van 30 juli 2014 aan te houden. Indien dit niet mogelijk is dan is reclamant ook tevreden met de situatieschets van 23 april 2015.</p>	<p>a. Wij vinden het positief om te vernemen dat de herontwikkeling ten goede komt aan het woongenot van reclamant.</p> <p>b. Voor wat betreft het recht van overpad en de grond die aan de tuin van reclamant zou worden toegevoegd het volgende. Wij zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan, conform de ambtshalve wijzigingen, op verzoek van de ontwikkelaar de verkeersbestemming achter de tuin van reclamant wijzigen in een woon- en tuinbestemming. Binnen deze bestemmingen is het zowel mogelijk om grond bij de tuin van reclamant te voegen als grond toe te voegen aan de tuin van de nieuw te bouwen woning. Wij hebben tot nu toe niet kunnen achterhalen op welk perceel en voor welke breedte een recht van overpad is gevestigd (formeel of middels verjaring). In de bestaande situatie is tussen de bedrijfshal en de tuin van reclamant een strook van ongeveer 1,30 meter vrij van bebouwing waarover reclamant toegang kan krijgen tot zijn perceel. Op de situatieschets van 23 april 2015, die door initiatiefnemer als voorstel tot overeenstemming aan reclamant is overhandigd, is een strook grond van 1 meter grond aan de tuin van reclamant toegevoegd. Op deze strook is dan wel een recht van overpad gevestigd, de burens van reclamant krijgen via deze strook toegang tot hun tuin (zij gebruiken deze strook nu immers ook om hun tuin te bereiken). Wij zijn van mening dat de ontwikkelaar reclamant voldoende tegemoet gekomen is. Reclamant krijgt een meter extra tuin en blijft via de achterzijde toegang houden tot zijn tuin.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
		<p>Overigens staat volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State in het kader van een bestemmingsplanprocedure ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De aanwezigheid van zakelijke rechten is in beginsel niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien op voorhand in redelijkheid moet worden aangenomen dat een evidente belemmering aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan. Door het opnemen van de woon- en tuinbestemming voor het deel van de gronden waarop volgens reclamanten het recht van overpad is gevestigd kan zowel het recht van overpad als de realisatie van het plan tot stand komen. Er is daarom geen sprake van een privaatrechtelijke beperking waardoor het bestemmingsplan niet vastgesteld en uitgevoerd kan worden. Indien reclamant het niet eens is met het recht van overpad / de breedte van de strook grond die aan zijn tuin wordt toegevoegd dient daarvoor het privaatrechtelijke spoor gevolgd te worden.</p> <p>Ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten kan worden opgemerkt dat de toegankelijkheid van woningen aan minimaal één zijde voldoende is. Daarnaast kunnen ook de hulpdiensten gebruik maken van de achterom.</p> <p>Wij zien naar aanleiding van deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Zienswijze	Antwoord
2	<p>a. Reclamant is het niet eens met het idee dat zijn huidige tuin kleiner wordt. Er wordt reeds 20 jaar gebruik gemaakt van de grond alsof het de eigen grond is. Hierdoor is reclamant wettelijk eigenaar geworden van de grond door verjaring 'ter kwader trouw'. Dit kunnen de burens bevestigen. Reclamant is er daarom van overtuigd dat de huidige positie van de erfafscheiding (de muur van het huidige bedrijfsgebouw) behouden dient te blijven.</p> <p>b. Daarnaast is er sprake van recht van overpad in westelijke richting ter breedte van ongeveer 1,5 meter. Op de tekening van 23 april 2015 staat een strook ten behoeve van dit recht met een breedte van slechts één meter. Reclamant heeft recht op een doorgang van 1,5 meter en daarnaast is één meter te weinig voor een fatsoenlijke doorgang.</p> <p>c. Reclamant is van mening dat de erfafscheidingen die verdwijnen (muur van het bedrijfsgebouw) en de delen die daaraan vaststaan door de initiatiefnemer vervangen dienen te worden door een degelijke schutting.</p>	<p>a. De bestemming van de grond grenzend aan de tuin van reclamant krijgt de bestemming Wonen. Daarnaast is er, conform de situatieschets van 23 april 2015, deels een strook van 1 meter en deels van 0,50 meter aan de tuin van reclamant toegevoegd. Verder behoudt reclamant toegang tot zijn tuin van een recht van overpad over het buurperceel (van reclamant 1). Zie verder de beantwoording onder 1b.</p> <p>b. Zie de beantwoording onder 1b.</p> <p>c. Initiatiefnemer heeft toegezegd de erfafscheidingen in overleg met reclamant te vervangen.</p> <p>Wij zien naar aanleiding van deze zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>